

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für städtische Bauten

Datum: 29. Januar 2019

Beginn: 17:30 Uhr

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 19:15 Uhr

Anwesend:

Erster Bürgermeister

Seidl, Norbert

Mitglieder des Ausschusses für städtische Bauten

Hofschuster, Thomas

Pürkner, Erich

Salcher, Thomas

Schemel, Benjamin

Weber, Petra

Winberger, Lydia

Schriftführer/in

Nieder, Nadja

Verwaltung

Schiemann, Udo

Schmeiser, Beatrix

Schützeneder, Roland

Abwesende und entschuldigte Personen:

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

TOP 1	Eröffnung der Sitzung	
TOP 2	Projektgenehmigung Rückbau Aufpflasterung "Am Mühlstetter Graben"	2019/0841
TOP 3	Kinderhaus II Wohnpark Roggenstein	2019/0837
	hier: Vergabe Innentüren	
TOP 4	Kinderhaus II Wohnpark Roggenstein	2019/0839
	hier: Vergabe Kunststofffenster	
TOP 5	Sanierung und Erweiterung - Laurenzer Grundschule	2019/0840
	hier: Konzeptstudien	
TOP 6	Sanierung Heizzentrale Schulareal am Gernerplatz	2019/0842
	Austausch defekter Kessel	
TOP 7	Bekanntgaben	
TOP 8	Verschiedenes	

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende eröffnete um 17:30 Uhr die Sitzung im Rathaus und begrüßte die Anwesenden. Sodann stellte er die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Nachdem sich auf seine Frage, ob mit dem Protokoll der letzten Sitzung des Ausschusses für städtische Bauten Einverständnis besteht, keine gegenteilige Wortmeldung ergab, stellte der Vorsitzende ohne Widerspruch fest, dass damit die Niederschrift dieser Sitzung genehmigt ist.

TOP 2 Projektgenehmigung Rückbau Aufpflasterung "Am Mühlstetter Graben"

Der Vorsitzende ging eingangs auf die Beschlussvorlage ein und übergab das Wort an Herrn Schiemann.

Herr Schiemann erläuterte die Beschlussvorlage anhand einer Präsentation. Er erinnerte daran, dass Anfang der 1990er Jahre die Straße verkehrsberuhigt mit vier gleichmäßig verteilten Plateauaufpflasterungen mit einer Höhe von 8 bis 10 cm hergestellt worden sei. Durch die nun geplanten Maßnahmen werde eine Verbesserung für den Fahrradverkehr erreicht, der Charakter der Straße als verkehrsberuhigter Bereich aber beibehalten. Die vier bestehenden Plateauaufpflasterungen werden rückgebaut, die Überhöhungen entfernt und als niveaugleiche Pflasterflächen wieder hergestellt. Er führte weiter aus, dass gemäß Straßenverkehrsordnung verkehrsberuhigte Bereiche mit Zeichen 325.1 (Beginn) bzw. mit Zeichen 325.2 (Ende) beschildert werden müssen. Des Weiteren müssen am Anfang und Ende des Mühlstetter Grabens neue Plateauaufpflasterungen errichtet werden, um Anfang und Ende des verkehrsberuhigten Bereichs baulich kenntlich zu machen. Dabei müsse die Pflasterfläche in Höhe Libellenstraße so errichtet werden, dass Entsorgungsfahrzeuge und Feuerwehr die Schleppkurve ohne Probleme passieren können. Um den Anwohnern während der Bauphase die Grundstückszufahrt zu ermöglichen, werde die Baumaßnahme in 2 Bauabschnitte aufgeteilt.

Sodann stellte Herr Schiemann die beiden Umbauvarianten vor.

Variante 1 – Granit-Großsteinpflaster:

Bei Variante 1 werde die Großsteinpflasterfläche, 16 cm in gebundener Bauweise (Mörtelfuge, Mörtelbettung 4 cm und Dränbetontragschicht 15 cm), verlegt. Dies ermögliche eine optimale Nutzung durch den Radverkehr sowie für mobilitätseingeschränkte Personen, da eine Ausführung der Pflasterfläche mit gesägten und gestockten Granit-Großpflastersteinen vorgesehen sei. Hinsichtlich der Lärmbelastung der Anlieger könne bei dieser Bauweise ebenfalls von einer Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand ausgegangen werden. Zudem zeichne sich eine Ausführung in Großsteinpflaster durch längere Haltbarkeit, Stabilität und Belastbarkeit und geringem Wartungsaufwand aus. Die Gesamtkosten belaufen sich auf brutto ca. 96.000,00 €

Variante 2 – Granit-Kleinsteinpflaster in ungebundener Bauweise:

Bei dieser Variante könne es, wie bei den bestehenden Aufpflasterungen erkennbar, zu Problemen kommen. Die Pflasterfugen müssen oftmals eine nachträgliche Fugenvermörtelung erhalten, um eine stabile Pflasterfuge zu erreichen. Sogenannte Mischbauweisen würden jedoch nach dem aktuellen Stand der Technik als nicht fachgerecht für Flächen des öffentlichen Verkehrs angesehen. Bei Ausführung der Variante 2 sei deshalb unbedingt eine fortwährende Unterhaltung der Pflasterfugen vorzusehen. Voraussetzung für die Dauerhaftigkeit einer Pflasterfläche bei dieser Bauweise sei, dass durch Reinigung (Saug-/Kehrfahrzeuge) und Verkehr ausgetragene Fugenfüllungen unverzüglich ersetzt werden. Die Gesamtkosten würden bei Variante 2 bei brutto ca. 79.000,00 € liegen.

Der Ausschuss für städtische Bauten einigte sich darauf, die Pflasterfläche in Variante I auszuführen.

Der Ausschuss für städtische Bauten erteilt die Projektgenehmigung für den Rückbau der vorhandenen Aufpflasterungen und ihrem Ersatz durch niveaugleiche Pflasterbereiche mit Granit-Großsteinpflaster in gebundener Bauweise.

Abstimmungsergebnis 7:0

TOP 3 Kinderhaus II Wohnpark Roggenstein
hier: Vergabe Innentüren

Der Ausschuss für städtische Bauten fasste ohne Diskussion folgenden Beschluss

Der Ausschuss für städtische Bauten stimmt der Vergabe des Gewerks Innentüren an den wirtschaftlichsten Bieter, der Schönreiter Bauelemente GmbH & Co. KG, Siemensstraße 7, 84051 Essenbach zum Bruttopreis von 109.866,75 €, zu.

Abstimmungsergebnis 7:0

TOP 4 Kinderhaus II Wohnpark Roggenstein
hier: Vergabe Kunststofffenster

Der Ausschuss für städtische Bauten fasste ohne Diskussion folgenden Beschluss

Der Ausschuss für städtische Bauten stimmt der Vergabe des Gewerks Kunststofffenster an den wirtschaftlichsten Bieter, der Probat Bau AG, Weißenfelder Straße 1, 85622 Feldkirchen, zum Bruttopreis von 145.297,39 €, zu.

Abstimmungsergebnis 7:0

TOP 5 Sanierung und Erweiterung - Laurenzer Grundschule
hier: Konzeptstudien

Der Vorsitzende übergab das Wort an Herrn Schützeneder, der sodann die Beschlussvorlage und die anstehenden Planungen erläuterte.

Herr Schützeneder erläuterte, dass Ursprungsgedanke gewesen sei, die bestehende Einfachturnhalle zur Disposition zu stellen und auf der Fläche die notwendigen Erweiterungsflächen der Schule zu situieren. Im Zuge der Konzeptplanung zeigte sich jedoch, dass aus Gründen der Planungskonzeption und der Wirtschaftlichkeit die Fläche der bestehenden Einfachturnhalle sowie der Hausmeisterwohnung für die Erweiterung mit zu überplanen sei.

Anschließend stellte Herr Schützeneder die erarbeiteten Erweiterungsvarianten vor.

Variante I

Diese Variante ist voll unterkellert und bindet in den Bestand ein, so dass hier ein zusammenhängendes 2-zügiges Schulhaus inkl. 2-gruppiger Kinderkrippe (24 Plätze) entstehen könnte. Diese Kinderkrippe könnte auch den aufgezeigten gesamtstädtischen Bedarf (örtliche Bedarfsplanung 2018 / BV 0769) an der U3-Betreuung von mindestens 3 Krippengruppen (36 Plätze) reduzieren. Das Gebäude ist mit 1 Aufzug barrierefrei erschlossen. Die Kinderkrippe ist im Haus so situiert, so dass diese inkl. eigenen Außenbereichs autark funktioniert. Je nach Bedarf oder in langfristiger Betrachtung (35 Jahre) ist hier eine offene oder gebundene Ganztagschule umsetzbar. Weiter ist die Installation eines Hortes ebenfalls möglich. Auch eine Vermietung an z.B. die VHS wäre machbar. Die Räume der Kinderkrippe werden so ausgeführt, dass schnell ein zusätzliches Klassenzimmer errichtet werden könnte.

Das Raumprogramm sieht vor:

- 8 Klassenzimmer
- 3 Differenzierungsräume

- 3 Fachklassen inkl. notwendige Nebenräume
- Mittagsbetreuung / Hausaufgabenraum / Ersatzklassenzimmer
- Mehrzwecksaal / Mensa inkl. Cateringküche
- Bewegungsraum (kl. Turnraum) inkl. notwendiger Infrastruktur (Vereinsnutzung mögl.)
- Zentralgarderobe
- Verwaltung / Bibliothek
- Lager- und Technikflächen
- 2-gruppige Kinderkrippe

Eine bauliche Umsetzung im laufenden Betrieb scheine aufgrund der baulichen Verzahnung schwierig. Zum jetzigen Zeitpunkt sollte von einer Auslagerung der Schule in Container während der Bauzeit ausgegangen werden. Bei dieser Bauweise schlage die Auslagerung der Schüler mit 3.000.000 € zu Buche. Diese sei der Grund für die deutlich höheren Baukosten im Vergleich zu den anderen Varianten.

Die Planungszeit betrage ca. 2 Jahre sowie die Bauzeit ca. 2,5 Jahre. Eine komplette Auslagerung der Schule wegen Verzahnung von Neubau mit Altbau sei erforderlich. Die Kosten belaufen sich auf ca. **19.348.519 €**.

Variante II

Auch hier basiere das Raumprogramm auf einer offenen Ganztageschule (OGTS), jedoch ohne Unterbringung einer Kinderkrippe, und weiter werde auf einen Ersatzraum für die abgebrochene Turnhalle verzichtet.

Aufgrund dessen, dass hier keine Kinderkrippe und kein Bewegungsraum mit Umkleiden und Duschen geplant seien, könne hier auf eine Unterkellerung der Erweiterung verzichtet werden.

Der Erweiterungsbau und der Bestandsbau bilden somit zwei Gebäude, die durch die bestehende Aula miteinander verbunden seien. Die Schule ist über zwei Aufzüge barrierefrei erschlossen. Hier wurde die Erschließung im Bestand weitestgehend belassen, was jedoch mit Kompromissen beim zweiten baulichen Rettungsweg verbunden wäre (2. Rettungsweg über Stahltreppen im Außenbereich).

Das Raumprogramm sieht vor:

- 8 Klassenzimmer
- 2 Differenzierungsräume
- 3 Fachklassenzimmer inkl. notwendiger Nebenräume
- Mehrzwecksaal / Mensa inkl. Cateringküche
- Zentralgarderobe
- Verwaltung
- Lager- und Technikräume

Eine bauliche Umsetzung im laufenden Schulbetrieb wäre denkbar.

Planungszeit betrage ca. 2 Jahre, die Ausführung würde in 2 Bauabschnitten (Bauzeit ca. 3,5 Jahre) erfolgen. Eine Teilauslagerung der Schule im 2. Bauabschnitt sei u.U. notwendig. Die Kosten belaufen sich auf ca. **14.836.158 €**.

Es sprachen sich alle Mitglieder des Ausschusses für städtische Bauten gegen Variante II aus.

Variante III

Die Variante III basiere auf der Variante I, jedoch ohne Kinderkrippe und ohne Keller.

Wie bei Variante I seien der Neubau und der Bestandsbau auf beiden Ebenen (EG + OG) baulich miteinander verbunden. Die Schule könne mit einem zentralen Aufzug barrierefrei erschlossen werden.

Im Erdgeschoss könne ein Bewegungsraum mit entsprechender Infrastruktur situiert werden, für den auch eine externe Drittnutzung möglich sein könne.

Das Raumprogramm sieht vor:

- 8 Klassenzimmer
- 2 Differenzierungsräume
- 3 Fachklassenzimmer inkl. notwendiger Nebenräume
- Mehrzwecksaal / Mensa inkl. Cateringküche
- optional Zentralgarderobe / Ausweichklassenzimmer
- Bewegungsraum (kl. Turnraum) inkl. notwendiger Infrastruktur (Vereinsnutzung mögl.)
- Verwaltung
- Lager- und Technikräume

Ob eine Realisierung im laufenden Schulbetrieb sinnvoll sei, müsse im Zuge der weiteren Planung geklärt werden. In der Kostenaufstellung wären Kosten für eine Teilauslagerung bzw. zeitweise Auslagerung in Container berücksichtigt.

Die Planungszeit betrage ca. 2 Jahre, die Ausführung erfolge in Bauabschnitten (Bauzeit ca. 3,5 Jahre), eine zeitweise Auslagerung der Schule in Container sei geplant. Die Kosten belaufen sich auf ca. **16.121.549 €**.

Stadtrat Hofschuster tendierte zu Variante I, da der Bedarf an Kinderkrippenplätzen steigen werde und hier eine Kinderkrippe situiert werden könne. Falls man diese nicht gleich mit baue, sondern erst in ein paar Jahren (wenn der Bedarf zwingend notwendig sei), würde die Bausumme vermutlich noch wesentlich höher. Stadtrat Pürkner begrüßte auch die Variante I, da hier die bessere Beweglichkeit für die Zukunft gegeben sei. Das neue Schulgebäude solle, genau wie das bisherige 40 Jahre überstehen.

Herr Schützeneder führte sodann aus, dass die Kosten für das neue Hausmeisterhaus inkl. Fahrradabstellhalle auf ca. 680.000 € brutto geschätzt würden. Hier bestand Einigkeit, dass es wichtig sei, eine Hausmeisterwohnung vor Ort zu integrieren. Allerdings würden die Baukosten als sehr hoch angesehen. Herr Schützeneder erläuterte, dass die Kosten durchaus realistisch angesetzt wurden und es sich nicht nur um den Bau einer Hausmeisterwohnung handle, sondern auch die Fahrradabstellhalle errichtet werden müsse. Hierfür würde das bestehende Fahrradabstellhaus abgebrochen und ein neues, 2-geschossiges Gebäude mit im Erdgeschoss integrierten Fahrradabstellflächen errichtet werden.

Der Ausschuss gibt der Verwaltung den Auftrag die Fördermittel für das geplante Bauvorhaben zu ermitteln.

Der Ausschuss für städtische Bauten nimmt vom Vortag Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat die favorisierte Variante I zur Erteilung einer Projektgenehmigung.

Abstimmungsergebnis 6 : 1

TOP 6 Sanierung Heizzentrale Schulareal am Gernerplatz Austausch defekter Kessel

Herr Schützeneder erläuterte, dass schon länger angedacht war, die bestehende, in die Jahre gekommene Heizungsanlage zu erneuern, dies allerdings aufgrund der Planungen, die Wärmeversorgung am Areal Gernerplatz mit aus Geothermie gewonnener Fernwärme sicherzustellen, aufgeschoben worden sei.

Da zum einen einer der beiden Heizkessel bereits ausgefallen war und aufgrund der erkennbaren Schadhaftheit des anderen Heizkessels der Komplettausfall der Wärmeversorgung über die Weihnachtsfeiertage von den Firmen und Fachplanern als sehr wahrscheinlich eingestuft worden war, wurde vorgeschlagen, aus Gründen der Dringlichkeit eine Direktvergabe an die Fa. Wölfl vorzunehmen. Da bei den Kesseln Lieferzeiten beachtet werden mussten, wurde die Fa. Wölfl vorab am 05.12.2018 mit 60.268,95 € brutto beauftragt, die neuen Kessel zu bestellen. Bis dahin wurde mit dem vorliegenden Angebot vom 04.12.2018 der Firma Wölfl von einer Gesamtsumme von ca. 130.000,00 € ausgegangen. Das Ingenieurbüro Brummer Hof Planungsbüro hat in seinem Erläuterungsbericht vom 18.01.2019 die Notwendigkeit der Maßnahmen zusammengefasst und die Kosten auf 257.999,35 € beziffert.

Herr Schützeneder schilderte weiter, dass am 06.12.2018, allerdings erst nach Erteilung des Auftrags an die Firma Wölfl, der Hochbauverwaltung ein Vertragsangebot der Bayernwerke für einen Fernwärmeanschluss übergeben worden sei. Die Unterlagen wurden vom Sachgebiet 41 geprüft. Da ein kurz-

fristiger Ersatz aufgrund erneuter Störungen des Heizkessels abzusehen war, sei jedoch entschieden worden, den Auftrag zum Kesselaustausch nicht rückgängig zu machen.

Wäre der zweite große Kessel ohne Ersatz ausgefallen, wäre erst einmal keine Wärmeversorgung am Areal Gernerplatz vorhanden gewesen. Folgeschäden durch eingefrorene Leitungen usw. wären die Konsequenz gewesen. Nach Aussage von Herrn Rätscher wären Dichtungen der Umwälzpumpen nach einer Temperaturminderung so undicht, dass das Schwimmbad danach nicht mehr betriebsbereit gewesen wäre. Es wären erhebliche Frostschäden zu erwarten gewesen.

Die Wärmeerzeugungsanlage werde nach Vollendung der Maßnahme auf dem neusten Stand der Technik sein, und die Gewährleistungsansprüche des Herstellers könnten ohne Einschränkungen abgefragt werden. Es sei mit einer Laufzeit von mindestens 15 - 25 Jahren zu rechnen.

Stadtrat Pürkner merkte abschließend an, dass das Vorgehen und die Entscheidungen des Bürgermeisters in dieser Sache sehr umsichtig und nachvollziehbar waren. Er gab allerdings zu bedenken, dass auch der Stadtrat informiert werden müsse.

TOP 7 Bekanntgaben

keine

TOP 8 Verschiedenes

Frau Winberger erkundigte sich über den Stand der Arbeiten im Sportzentrum. Herr Schützeneder erläuterte, dass hier noch die Brandschutzsanierung anstehe, diese werde ab Mitte des Jahres fortgesetzt.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Ausschusses für städtische Bauten um 19:15 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Norbert Seidl

Nadja Nieder

Erster Bürgermeister